

## **Attraktive Anlegerwohnungen im Herzen des 9. Bezirks**



**Objektnummer: 97178**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 24,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	109,42 €
USt.:	10,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at













**SOPHIE** | Leben im  
Althan Quartier

NORDBERGSTRASSE 13  
1090 WIEN

OG 4 / TOP 061

WOHNFLÄCHE 46,06 m<sup>2</sup>  
LOGGIA 5,80 m<sup>2</sup>  
BALKON 5,62 m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM 3,05 m<sup>2</sup>

01 VORRAUM	3,62 m <sup>2</sup>	05 ZIMMER I	12,24 m <sup>2</sup>
02 BAD	5,16 m <sup>2</sup>	06 LOGGIA	5,80 m <sup>2</sup>
03 WOHNZIMMER	20,64 m <sup>2</sup>	07 BALKON	5,62 m <sup>2</sup>
04 KOCHNISCHE	4,40 m <sup>2</sup>		



#### 4. OBERGESCHOSS

1:100  
0 1 2 3m

GE: Gestaltungselement, GS: Geschirrspüler, KV: Kerperventil (Wasseranschluss), HK: Handtuchheizkörper, LVDTA: Leerverzögerung Drehturantrieb, PH: Parapethöhe, RAR: Regenabflussrohr, RH: Raumhöhe, STUK: Sturzunterkante, VK: Vorderkante, VLS: Vorliegestiege

Unverbindliche Grundrissinformation, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände gelten lediglich als Möblierungsvorschlag und sind kein Vertragsbestandteil. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet.

Stand per: 31.08.2023



## Objektbeschreibung

### Wohnen auf höchstem Niveau im begehrten 9. Bezirk!

Diese attraktive Wohnimmobilie im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Anleger und Investoren. Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Wohnungsgrößen schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Das moderne Wohnprojekt umfasst insgesamt 151 freifinanzierte Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m<sup>2</sup> und spricht damit eine breite Zielgruppe an Investoren an, ob für jene die nach einer Investitionsmöglichkeit in eine Wohnung, die man zu einem späteren Zeitpunkt selbst nutzt suchen, für zukünftigen Studenten in der eigenen Familie oder als Wertanlage für die Enkel oder zur Unterstützung der jungen Familie. Die durchdachten Grundrisse, die hochwertige Ausstattung sowie die attraktiven Gemeinschaftsflächen machen dieses Projekt besonders interessant für die langfristige Kapitalanlage.

Die Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugen durch moderne Wohnkonzepte, großzügige Fensterflächen sowie hochwertige Materialien. Viele Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Loggia – ein wesentliches Qualitätsmerkmal am Wiener Wohnungsmarkt.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Fitnessraum, Shared Office Space, Gemeinschaftsräume, Dachterrasse, Fahrradräume sowie die hauseigene Service-App steigern die Attraktivität für Mieter zusätzlich und unterstützen eine nachhaltige Nachfrage.

Die hervorragende Lage im Alsergrund bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, optimale öffentliche Verkehrsanbindungen sowie die Nähe zu Universitäten, dem Stadtzentrum und zahlreichen Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen. Dadurch eignet sich das Projekt ideal als wertbeständige Vorsorge- oder Anlageimmobilie.

### Das Projekt auf einen Blick:

- 151 freifinanzierte Wohnungen
- 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m<sup>2</sup>
- 70 Tiefgaragenplätze (E-Ladestationen möglich)

- Balkone, Terrassen oder Loggien
- Shared Office Space
- Fitnessraum
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Dachterrasse im 10. Obergeschoss
- Jugend- und Kinderspielraum
- Paketraum und Waschküche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Fahrradreparaturraum
- Althan Quartier Service-App

**Ausstattung:**

- Fußbodenheizung und -kühlung mittels Fernwärme/Fernkälte
- Klimaanlage im 8. Obergeschoss und 1. Dachgeschoss
- Bodentiefe Holz-Alu-Fenster

- Hochwertiger Echtholzparkettboden in Eiche
- Videogegensprechanlage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Pflanztröge auf zahlreichen Freiflächen

### 3% Kundenprovision

**Die Wohnungen sind bereits fertiggestellt.**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

**Betriebskosten:** Die aktuell vorgeschriebenen Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste. Rücklagebeiträge sind darin noch nicht enthalten und kommen mit EUR 1,12 netto/m<sup>2</sup> noch hinzu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.